

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2016年11月度－

2016.12.14

- ◎ 発売は22.7%減の2,701戸、契約率62.5%と需給ともに低調。
- ◎ 戸当り価格5,161万円、㎡単価74.9万円、ともに3カ月ぶりの下落。

- (1) 11月の発売は2,701戸、前年同月(3,496戸)比22.7%減、前月(2,903戸)比7.0%減。
- (2) 契約率62.5%、前年同月比19.6ポイントダウン、前月比では0.9ポイントアップ。  
'16年10月61.6%、9月72.0%、8月66.6%、7月63.3%、6月69.6%、5月70.9%、4月66.4%、3月67.6%、2月72.9%、1月58.6%、'15年12月64.8%、11月82.1%。
- (3) 1戸当り価格は5,161万円、1㎡当り単価は74.9万円。  
前年同月比で戸当り1,167万円(18.4%)のダウン、㎡単価は12.2万円(14.0%)ダウンしている。
- (4) 販売在庫数は6,324戸、前月末比42戸の減少('16年10月末6,366戸、'15年11月末4,945戸)。
- (5) 即日完売物件(1物件34戸)  
① シェリア湘南辻堂 3期1~3次 (茅ヶ崎市、34戸、平均4,962万円、平均1倍、最高1倍)
- (6) 11月の超高層物件(20階以上)は13物件195戸(83.1%減)、契約率65.1%(前年同月20物件1,155戸、契約率92.3%)である。

(株)不動産経済研究所 (社長・高橋幸男)

東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7F

TEL 03-3225-5301 FAX 03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp/>

## ☆首都圏のマンション市場動向（2016年11月度）

1. 11月の新規発売戸数は2,701戸である。対前年同月（3,496戸）比22.7%減、対前月（2,903戸）比7.0%減である。
2. 11月の地域別発売戸数は東京都区部1,119戸（全体比41.4%、前年同月比29.8%減）、都下414戸（同15.3%、24.7%減）、神奈川県658戸（同24.4%、3.0%増）、埼玉県350戸（同13.0%、24.9%減）、千葉県160戸（同5.9%、35.2%減）となっている。東京都のシェアは56.8%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,689戸で、月間契約率は62.5%。前月の61.6%に比べて0.9ポイントアップ、前年同月の82.1%に比べて19.6ポイントダウンとなっている。
4. 11月の地域別契約率は都区部61.2%、都下52.9%、神奈川県73.7%、埼玉県55.4%、千葉県66.3%である。
5. 11月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,161万円、74.9万円である。  
2016年10月は5,406万円、79.3万円であったので、前月比総額では245万円（4.5%）のダウン、㎡単価は4.4万円（5.5%）ダウンしている。  
2015年11月は6,328万円、87.1万円であったので、前年同月比総額では1,167万円（18.4%）のダウン、㎡単価は12.2万円（14.0%）ダウンしている。
6. 11月の地域別平均価格、1㎡当り分譲単価は以下のとおり。  
東京都区部5,670万円、85.6万円（31.2%ダウン、26.1%ダウン）、都下5,326万円、76.9万円（15.7%アップ、25.9%アップ）、神奈川県4,817万円、68.5万円（4.0%アップ、7.7%アップ）、埼玉県4,369万円、60.0万円（14.1%ダウン、13.8%ダウン）、千葉県4,316万円、60.2万円（5.0%ダウン、0.3%アップ）。
7. 即日完売は34戸（全体の1.3%）で、フラット35登録物件戸数は2,658戸（同98.4%）であった。
8. 11月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,324戸で、2016年10月末現在の6,366戸に比べて42戸の減少。2015年11月末残戸数は4,945戸。
9. なお、2016年12月の発売戸数は7,000戸の見込みである（'15年12月6,189戸、'14年12月9,389戸、'13年12月8,246戸、'12年12月7,773戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2016年11月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	181	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,701	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,689	戸	(契約率62.5%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,743	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,324	戸	(2016年分残4,946戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	34	戸	(即日完売率1.3%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,658	戸	(F35登録物件率98.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	14.9	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>13,939,434.0</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,161	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	74.9	万円	(3.3㎡当り 247.2万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	83,155.97	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	38,388.58	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	228,298.59	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	186,068	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	68.89	㎡	
1. 総 棟 数 ……	195	棟	
1. 総 階 高 ……	2,310	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	11.8	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	87.1	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.7分	

## 1.タイプ別戸数

			都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	発売(戸)	契約(戸)	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約
ワンルーム	12	6	12	6								
1 K	6	3	6	3								
1 L K												
1 D K	7	3	7	3								
1 L D K	63	42	42	25	4	3	12	10	2	1	3	3
2 K												
2 L K												
2 D K	10	5	7	3	3	2						
2 L D K	361	263	212	138	40	31	88	78	6	5	15	11
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,048	1,254	789	483	333	173	506	364	291	149	129	85
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	194	113	44	24	34	10	52	33	51	39	13	7
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,701	1,689	1,119	685	414	219	658	485	350	194	160	106

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	3	2			1	1	1		1	1		
3,000 "	82	48	9	8	19	19	7	5	37	9	10	7
3,300 "	135	81	40	31	10	10	36	22	37	10	12	8
3,500 "	150	82	64	31	4	4	32	14	41	27	9	6
3,700 "	161	109	87	53	3	2	51	43	8	5	12	6
4,000 "	171	122	56	41	16	12	56	44	25	11	18	14
4,300 "	196	123	41	25	33	10	69	56	34	19	19	13
4,500 "	148	99	45	32	29	13	53	38	14	11	7	5
4,700 "	164	114	44	28	25	13	59	46	16	13	20	14
5,000 "	229	143	59	40	56	28	69	50	29	17	16	8
5,500 "	379	217	142	74	80	40	78	56	52	30	27	17
6,000 "	246	141	123	61	39	18	46	34	31	23	7	5
6,500 "	159	104	85	56	27	12	31	23	14	11	2	2
7,000 "	153	110	83	54	31	24	30	26	8	5	1	1
8,000 "	179	112	129	82	21	10	27	19	2	1		
9,000 "	94	51	67	40	15	2	12	9				
9,999 "	30	23	27	21	2	1			1	1		
10,000 以上	21	7	17	7	3		1					
20,000 以上	1	1	1	1								
30,000 以上												
合計	2,701	1,689	1,119	685	414	219	658	485	350	194	160	106

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－2016年11月度－

2016.12.14

## ◎発売戸数は505戸、契約率56.8%。

1. 11月の新規発売戸数は505戸である。対前年同月(471戸)比7.2%増、対前月(663戸)比23.8%減。
2. 11月の地域別発売戸数は東京都174戸(全体比34.5%)、千葉県158戸(同31.3%)、埼玉県74戸(同14.7%)、神奈川県88戸(同17.4%)となっている。茨城県の供給は11戸(同2.2%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は287戸で、月間契約率は56.8%。前月の54.0%に比べて2.8ポイントアップ、前年同月の43.5%に比べて13.3ポイントアップしている。
4. 11月の地域別契約率は東京都43.7%、千葉県64.6%、埼玉県41.9%、神奈川県81.8%、茨城県54.5%である。
5. 11月の1戸当り平均価格は4,978.8万円である。  
2016年10月は4,696.9万円であったので、前月比総額では281.9万円(6.0%)アップしている。  
2015年11月は4,528.3万円であったので、前年同月比総額では450.5万円(9.9%)アップしている。
6. 11月の地域別平均価格は東京都6,023.9万円、千葉県3,694.9万円、埼玉県4,392.2万円、神奈川県5,827.2万円、茨城県4,045.5万円。
7. 即日完売は27戸であった。
8. 月末現在の翌月繰越販売在庫数(発売後6ヶ月以内)は795戸で、2016年10月末現在の811戸に比べて16戸の減。  
2015年11月末在庫数は897戸。

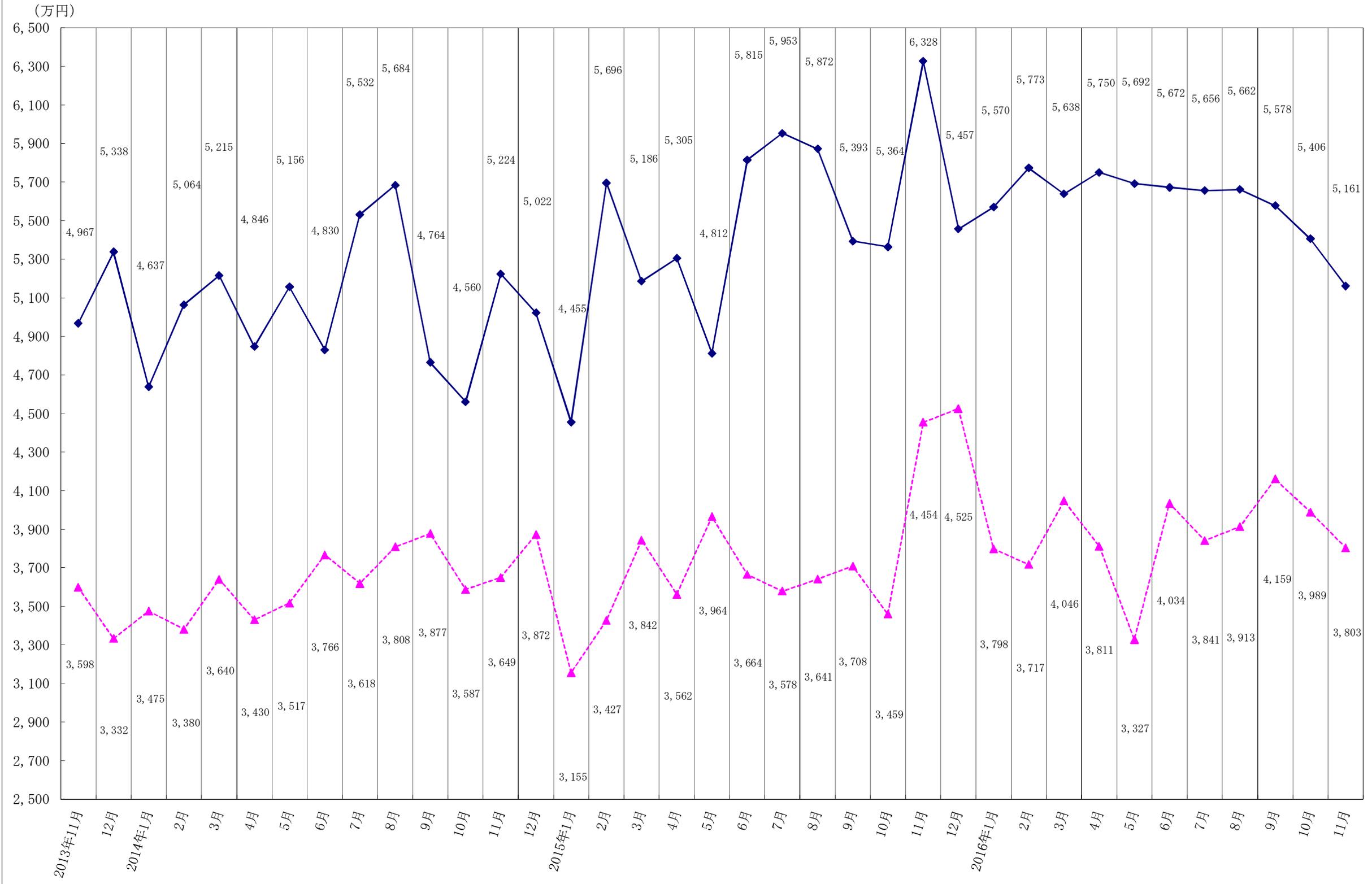
### ◎調査対象

- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、全国住宅産業協会会員主体
- (c)原則として10戸以上の物件

㈱不動産経済研究所  
東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7F  
TEL.03-3225-5301 FAX.03-3225-5330  
<http://www.fudousankeizai.co.jp>

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2013年11月～2016年11月

◆ 首都圏  
▲ 近畿圏



図－2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2013年11月～2016年11月

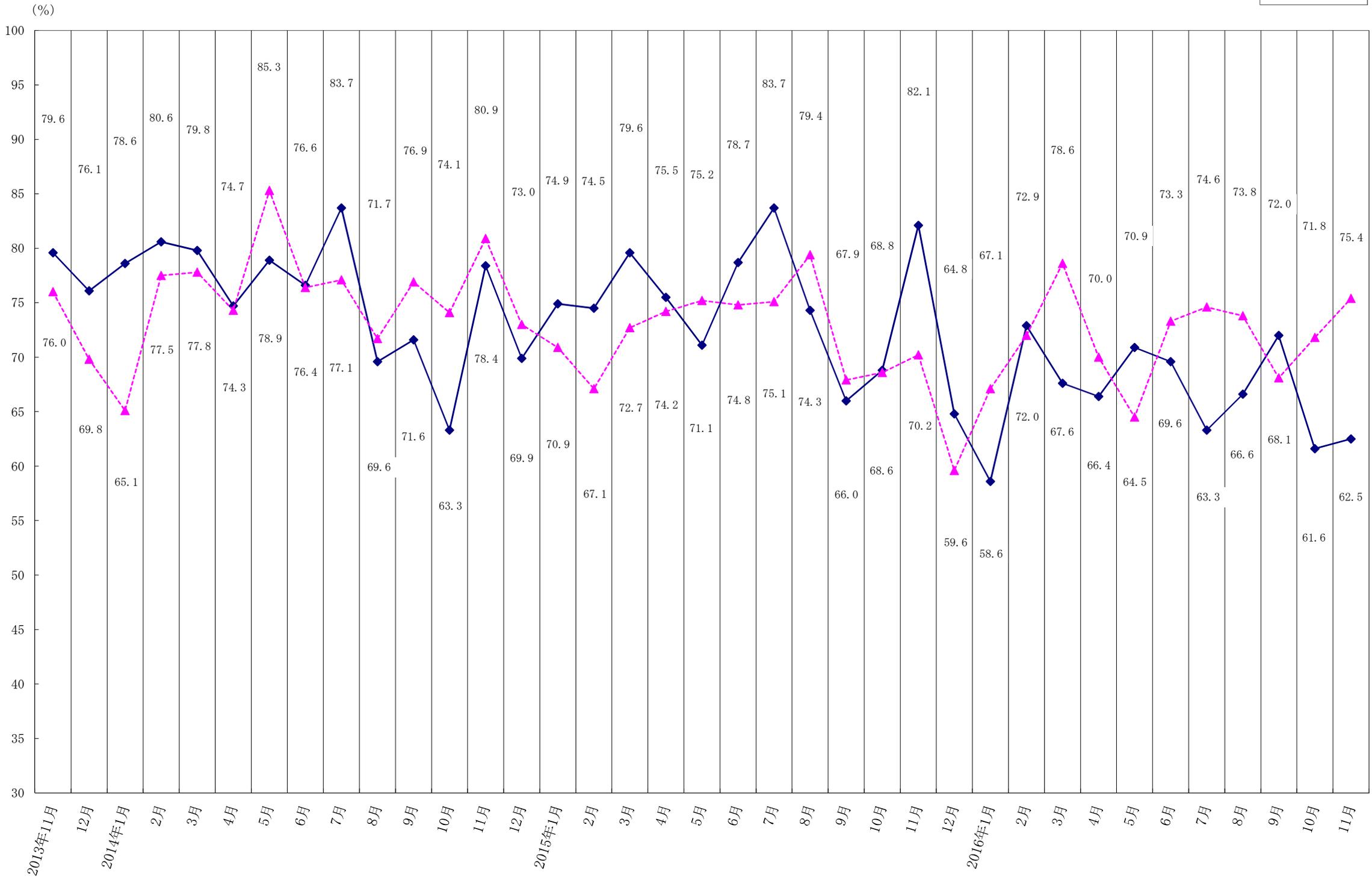


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2014年11月～2016年11月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

